

ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจลงทุนคอนโดมิเนียม ของนักลงทุนในเขตกรุงเทพมหานคร

ศิริพงษ์ นารีนวงษ์^{1*}

บทคัดย่อ

การวิจัยนี้มีความมุ่งหมาย เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจลงทุนคอนโดมิเนียม ของนักลงทุนในเขตกรุงเทพมหานคร กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในงานวิจัยครั้งนี้ คือนักลงทุนที่ลงทุนเพื่อขาย-ปล่อยเช่า รวมถึงลงทุนเพื่ออยู่อาศัยในระยะแรก หรือผู้ที่เคยลงทุนในคอนโดมิเนียมในรูปแบบต่างๆ ในเขต กรุงเทพมหานคร ที่มีอายุ 20 ปีขึ้นไป รวมขนาดกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดคือ 400 คน ใช้แบบสอบถามในการเก็บรวบรวมข้อมูล สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล ได้แก่ ค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน สถิติที่ใช้ทดสอบสมมติฐาน คือ การทดสอบค่าที การวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว และ สถิติการวิเคราะห์เชิงถดถอยแบบพหุคูณ ผลการศึกษาพบว่า นักลงทุนส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง อายุระหว่าง 20-29 ปี สถานภาพโสด การศึกษาระดับปริญญาตรี อาชีพพนักงานรัฐวิสาหกิจ รายได้ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 15,000 บาท มีประสบการณ์ลงทุนน้อยกว่า 1 ปี ระยะเวลาถือครองหลักทรัพย์น้อยกว่า 1 ปี มีแหล่งข้อมูลในการตัดสินใจลงทุน คือ แหล่งบุคคล และนักลงทุนส่วนใหญ่ให้ความสำคัญกับปัจจัยความสำเร็จ 10 ประการโดยรวมอยู่ในระดับมากที่สุด

คำสำคัญ : การลงทุน คอนโดมิเนียม ปัจจัยความสำเร็จ

¹ หลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาวิชาการตลาด มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ
จังหวัดกรุงเทพมหานคร e-mail: siripong.kwan@gmail.com

* ผู้นิพนธ์หลัก e-mail : siripong.kwan@gmail.com

FACTOR RELATING ON INVESTORS' INVESTMENT DECISION ON CONDOMINIUM IN BANGKOK METROPOLIS.

Siripong Nareewong^{1*}

Abstract

This research aimed to study factors relating on investors' investment decision on condominium in the Bangkok metropolitan area. The respondents in this research are investors who invest in selling-renting, including investors who invested to live during first period and people who had invested in a condominium in various forms in Bangkok, and the respondents were age twenty and above. The samples used in this study consisted of four hundred respondents. The questionnaire was constructed and used as a tool for collecting data. The statistics used to analyze the data were percentage, mean, standard deviation, t-test and one-way analysis of variance, and multiple regression statistical analysis. The results of this research were as ; The most investors were female that had age between 20-29 years old with single status. Their education levels were Bachelor Degree. Their career were state enterprise officers. Their revenue per month were below or equal to THB 15,000. They had investment experiences less than 1 year. The time period holding properties less than 1 year. There were sources of information for investment decision such as Personnel sources. And The most investors placed importance of overall the Rubik Model in highest level.

Keywords : Investment, Condominium, Rubik Model

¹ Master of Business Administration Program, The Graduate School of Srinakharinwirot University
, e-mail: siripong.kwan@gmail.com

* Corresponding author, email: siripong.kwan@gmail.com

บทนำ

โดยภาพรวม ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของกรุงเทพมหานคร ในปี พ.ศ. 2557 ที่ผ่านมามีภาวะดีกว่าที่คาดการณ์ไว้ แต่ก็ถือว่ายังไม่มีความแน่นอน อันเนื่องมาจากความผันผวนทางการเมืองที่เกิดขึ้นในช่วงครึ่งปีแรกมีผลกระทบต่ตลาดอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท แต่พบว่าส่วนใหญ่สามารถฟื้นตัวกลับมาดีขึ้นได้ ในช่วงครึ่งปีหลัง ส่วนในปีพ.ศ. 2558 นี้ แม้แนวโน้มเศรษฐกิจของประเทศโดยรวมอาจยังไม่สดใส แต่เชื่อว่า ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของกรุงเทพมหานคร จะมีภาวะที่ดีกว่าปีที่ผ่านมา เพราะสามารถดูได้จากการเมืองที่มีความเสถียรมากขึ้น และคาดว่าแผนการปฏิรูปประเทศของรัฐบาลจะช่วยให้มีความชัดเจนมากขึ้นในแง่ของนโยบายและทิศทางทางเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งจะช่วยให้บรรยากาศในธุรกิจและความเชื่อมั่นผู้บริโภคปรับตัวดีขึ้น

ซึ่งผลการสำรวจโครงการคอนโดมิเนียมต่างๆ ของบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ในช่วงครึ่งปีแรก ของปีพ.ศ. 2557 ในเขตกรุงเทพมหานคร พบว่า มีโครงการคอนโดมิเนียมเปิดขายในตลาด จำนวน 168 โครงการ 94,718 ยูนิต (รวมโครงการเก่าย้อนหลังไป 3 ปี และโครงการเปิดใหม่) โดยทั้งปีพ.ศ. 2557 มีคอนโดมิเนียม ทั้งโครงการที่เปิดใหม่ และเก่าที่ยังเสนอขายอยู่ในตลาดมีประมาณ 1.3 แสนยูนิต ด้านการก่อสร้างของ 168 โครงการ ที่อยู่ระหว่างการขายนี้กำหนดก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมอยู่ในปีพ.ศ. 2557 และพ.ศ. 2558 ประมาณ 70% และอยู่ในระหว่างการก่อสร้างกำหนดเสร็จหลังปีพ.ศ. 2558 อีก 30% ซึ่งห้องชุดที่อยู่ระหว่างก่อสร้างแล้วยังขายไม่หมดนี้ เมื่อสร้างเสร็จแล้วจะถูกดูดซับได้หมดภายใน 1 ปี

จะเห็นได้ว่าจำนวนคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครมีจำนวนเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมาก และยังมีที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นอีกเรื่อย ๆ ตามความเจริญทางด้านคมนาคมที่ไม่หยุดยั้ง ซึ่งตอบโจทย์การเป็นอันดับ 1 สุดยอดเมืองท่องเที่ยวโลก จากผลสำรวจ ของมาสเตอร์การ์ด โกลบอล เดสติเนชั่น ชิตี 2013 อินเด็กซ์ จาก 132 เมืองทั่วโลก ซึ่งคอนโดมิเนียมกลายเป็นที่พักอาศัยยอดนิยมของคนเมืองเนื่องด้วยวิถีชีวิตที่เปลี่ยนไป ทำให้คอนโดมิเนียมเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่ช่วยตอบโจทย์การใช้ชีวิตในเมืองใหญ่ที่ต้องการความสะดวกสบายแบบกะทัดรัด และยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ซึ่งเหตุผลเหล่านี้ทำให้เป็นที่จับตามองของนักลงทุนที่นิยมซื้อคอนโดมิเนียมไว้เก็งกำไรและปล่อยเช่าเป็นอย่างมาก ปัจจุบันนักลงทุนยังต้องจับตามองถึงความไม่คงที่ของสภาพแวดล้อมทางธุรกิจที่มีความผันผวนอยู่ในขณะนี้ เพราะถึงแม้ว่าการเมืองจะเริ่มเข้าที่เข้าทาง แต่ก็ยังเกิดความไม่สงบขึ้น ทำให้เกิดผลกระทบต่สภาพแวดล้อมทางธุรกิจในวงกว้าง ทำให้นักลงทุนขาดความเชื่อมั่นในการลงทุน เพราะการได้รับอิทธิพลจากสภาพแวดล้อมนั่นเอง แม้กระนั้นก็ยังมีการมีปัจจัยสภาพแวดล้อมอื่นที่ดึงดูดนักลงทุนให้หันมาลงทุนได้เป็นอย่างมาก เช่น ความเจริญทางด้านคมนาคมภายในกรุงเทพ ที่ทำให้นักลงทุนเกิดการตัดสินใจลงทุนเป็นอย่างมาก ในการตัดสินใจนี้นักลงทุนจำเป็นต้องศึกษาสภาพแวดล้อมทางธุรกิจที่เกิดขึ้นในปัจจุบันให้ถี่ถ้วน เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นในอนาคตได้

จากการที่กล่าวมาข้างต้นทำให้ผู้วิจัยเกิดความสนใจที่จะศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจลงทุนคอนโดมิเนียม ของนักลงทุนในเขตกรุงเทพมหานคร เพราะว่ากรุงเทพมหานครนั้นมีการเติบโตแบบไม่หยุดยั้ง ตามวิถีทางด้านเทคโนโลยี และทางบริษัทคอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) ยังคาดการณ์ว่าจะมีคอนโดมิเนียมเปิดขายมากกว่า 50,000 ยูนิต ซึ่งมากกว่าปี พ.ศ. 2557 กว่า 20% โดยมุ่งหวังว่าข้อมูลที่ได้จากการศึกษาจะสามารถใช้ประโยชน์สำหรับนักลงทุน ในการประกอบการพิจารณาตัดสินใจในการลงทุน ช่วยในการกำหนดทิศทางวางแผนในการลงทุน และยังสามารถนำปัจจัยที่ศึกษามาได้ ไปวิเคราะห์ให้เข้ากับสถานการณ์ภาวะทางเศรษฐกิจและสภาพแวดล้อมทางสังคม เพื่อก่อให้เกิดการตัดสินใจลงทุน และเพื่อให้เกิดภาวะทางความเสี่ยงในด้านต่างๆน้อยที่สุดในการลงทุนอีกด้วย

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาการตัดสินใจลงทุนคอนโดมิเนียม ของนักลงทุนในเขตกรุงเทพมหานคร จำแนกตามลักษณะประชากรศาสตร์ ได้แก่ เพศ อายุ ระดับการศึกษา สถานภาพสมรส อาชีพ และรายได้
2. เพื่อศึกษาการตัดสินใจลงทุนคอนโดมิเนียม ของนักลงทุนในเขตกรุงเทพมหานคร จำแนกตามประสบการณ์การลงทุน
3. เพื่อศึกษา ปัจจัยความสำเร็จ 10 ประการ (RUBIK Model) ที่มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมในการตัดสินใจลงทุนคอนโดมิเนียม ของนักลงทุนในเขตกรุงเทพมหานคร

วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงสำรวจ (Survey Research) มีการดำเนินการวิจัย ดังนี้

ประชากรที่ใช้ในการวิจัย คือ นักลงทุนที่ลงทุนเพื่อขาย-ปล่อยเช่า รวมถึงลงทุนเพื่ออยู่อาศัยในระยะแรก หรือผู้ที่เคยลงทุนในคอนโดมิเนียมในรูปแบบต่าง ๆ ที่มีอายุ 20 ปีขึ้นไป

กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ ได้แก่ นักลงทุนที่ลงทุนเพื่อขาย-ปล่อยเช่า รวมถึงลงทุนเพื่ออยู่อาศัยในระยะแรก หรือผู้ที่เคยลงทุนในคอนโดมิเนียมในรูปแบบต่าง ๆ ที่มีอายุ 20 ปีขึ้นไป ซึ่งไม่ทราบจำนวนประชากรที่แน่นอน ดังนั้นคำนวณหากลุ่มตัวอย่างจากสูตรคำนวณ (กัลยา วานิชปัญญา, 2546: 74) โดยให้ความผิดพลาดไม่เกิน 5% ด้วยความเชื่อมั่น 95% ได้ขนาดตัวอย่างจำนวน 385 ตัวอย่าง และผู้วิจัยเพิ่มเป็นทั้งสิ้น 400 ตัวอย่าง โดยเก็บตัวอย่างจากผู้ลงทุนหรือเคยลงทุนอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร

การสุ่มตัวอย่างเพื่อใช้ในการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างตามขั้นตอน ดังนี้ **ขั้นที่ 1** ใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบเฉพาะเจาะจง (Purposive Sampling) โดยเลือกเก็บข้อมูลเฉพาะนักลงทุนที่ลงทุนและเคยลงทุนในคอนโดมิเนียม ในเขตกรุงเทพมหานครเท่านั้น จากสถานที่ต่าง ๆ ทั้ง 5 แห่ง โดยสามารถแบ่งเป็น 5 ทำเล คือ ทำเล สาทร-สีลม-บางรัก ทำเล รัชดาฯ-พระราม9 ทำเล พร้อมพงษ์-เอกมัย-ทองหล่อ-พระโขนง ทำเล อ่อนนุช-บางรัก และ ทำเล ท่าพระ-ตากสิน **ขั้นที่ 2** ใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบกำหนดโควตา (Quota Sampling) จากขนาดกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 400 คน เลือกตัวอย่างจากประชากรในเขตตัวอย่างที่สุ่มได้จากขั้นตอนที่ 1 เขตละ 80 คน เพื่อให้ตรงกับขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่กำหนดไว้ **ขั้นที่ 3** ใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบสะดวก (Convenience Sampling) เป็นการเลือกกลุ่มตัวอย่างตามความเหมาะสม โดยมีการเก็บข้อมูลจากผู้ที่เกี่ยวข้องและสะดวกที่จะให้ข้อมูลในการตอบแบบสอบถามในการวิจัยครั้งนี้

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้สร้างแบบสอบถาม (Questionnaire) จำนวน 1 ชุดเพื่อศึกษาถึงปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจลงทุนคอนโดมิเนียม ของนักลงทุนในเขตกรุงเทพมหานคร โดยแบ่งเนื้อหาคำถามออกเป็น 4 ตอน คือ ตอนที่ 1 แบบสอบถามข้อมูลส่วนบุคคล จำนวน 6 ข้อ ตอนที่ 2 แบบสอบถามข้อมูลประสบการณ์การลงทุนจำนวน 3 ข้อ ตอนที่ 3 แบบสอบถามเกี่ยวกับปัจจัยความสำเร็จ 10 ประการ แบ่งเป็น 2 ส่วนคือ ปัจจัยหลัก 15 ข้อ และปัจจัยสนับสนุน 25 ข้อ ตอนที่ 4 แบบสอบถามเกี่ยวกับการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียม

การทดสอบคุณภาพของเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย ผู้วิจัยดำเนินการทดสอบ 2 แบบ คือ การทดสอบความเที่ยงตรง (Validity) แบบสอบถามสำหรับรวบรวมข้อมูลที่ผู้วิจัยได้สร้างขึ้น โดยทดสอบเนื้อหาและโครงสร้างของแบบสอบถาม (Content Validity) และทำการทดสอบความเชื่อมั่น (Reliability) ผู้วิจัยได้ใช้

แบบสอบถามจำนวน 30 ชุด นำไปทดสอบกับกลุ่มเป้าหมาย 30 คน เพื่อหาความเชื่อมั่นของแบบสอบถาม โดยการหาค่าสัมประสิทธิ์ความสอดคล้องภายในของครอนบาช (Cronbach Alpha coefficient)

วิเคราะห์หาค่าความเชื่อมั่น จากแบบสอบถามที่ผ่านการคัดเลือก ค่าที่ได้จะแสดงถึงระดับความคงที่ของแบบสอบถาม โดยจะมีค่าระหว่าง $-1 \leq \alpha \leq +1$ ค่าที่ใกล้เคียงกับ 1 แสดงว่ามีความเชื่อมั่นสูง ซึ่งค่าความเชื่อมั่นที่ยอมรับได้อยู่ที่ระดับ 0.7 (กัลยา วาณิชยบัญชา 2546 : 49)

สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล ได้แก่ ค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน สถิติที่ใช้ทดสอบสมมติฐาน คือ การทดสอบค่าที การวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว และ สถิติการวิเคราะห์เชิงถดถอยแบบพหุคูณ

ผลการวิจัย

สรุปผลการวิจัย งานวิจัยนี้จำแนกผลการวิจัย ออกเป็น 4 ตอนดังนี้

ตอนที่ 1 ผลการวิเคราะห์ลักษณะประชากรศาสตร์ และประสบการณ์การลงทุนอสังหาริมทรัพย์

นักลงทุนส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง (ร้อยละ 57.25) อายุระหว่าง 20-29 ปี (ร้อยละ 51.75) สถานภาพโสด (ร้อยละ 68) การศึกษาระดับปริญญาตรี (ร้อยละ 65.5) อาชีพพนักงานรัฐวิสาหกิจ (ร้อยละ 23) รายได้เฉลี่ยต่อเดือน ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 15,000 บาท (ร้อยละ 39.75) มีประสบการณ์ลงทุนน้อยกว่า 1 ปี (ร้อยละ 68.25) มีระยะเวลาถือครองหลักทรัพย์น้อยกว่า 1 ปี (ร้อยละ 62) และมีแหล่งข้อมูลในการตัดสินใจลงทุน คือ แหล่งบุคคล (ร้อยละ 68)

ส่วนที่ 2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยความสำเร็จ 10 ประการ

นักลงทุนส่วนใหญ่ให้ความสำคัญกับปัจจัยความสำเร็จ 10 ประการ โดยรวมอยู่ในระดับมากที่สุด (ร้อยละ 4.41) เมื่อพิจารณาเป็นรายด้าน พบว่า มีระดับของ ปัจจัยความสำเร็จ 10 ประการ ในระดับมากที่สุดจำนวน 10 ด้าน ได้แก่ สิ่งอำนวยความสะดวก (ร้อยละ 4.64) รองลงมาได้แก่ทำเลที่ตั้ง (ร้อยละ 4.54) สภาพแวดล้อมโครงการ (ร้อยละ 4.51) คุณลักษณะของโครงการ (ร้อยละ 4.49) ผลិតภัณฑ์หรือโครงการ (ร้อยละ 4.44) ภาพลักษณ์ของบริษัท (ร้อยละ 4.36) วิธีการดำเนินชีวิต (ร้อยละ 4.33) พันธมิตรทางธุรกิจ (ร้อยละ 4.29) การวิเคราะห์กลุ่มลูกค้า (ร้อยละ 4.23) และการสื่อสารการตลาดแบบบูรณาการ (ร้อยละ 4.24) ตามลำดับ

ส่วนที่ 3 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียม

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนคอนโดมิเนียมของนักลงทุน ในเขตกรุงเทพมหานคร พบว่านักลงทุนมีการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมโดยรวมอยู่ในระดับมากที่สุด (ร้อยละ 4.49) เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อพบว่า การตัดสินใจซื้ออยู่ในระดับมากที่สุด จำนวน 5 ข้อ ได้แก่ ท่านตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมโดยดูจากความพึงพอใจของตนเอง (ร้อยละ 4.67) ท่านตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมโดยดูจากทำเลที่ตั้ง (ร้อยละ 4.59) ท่านตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมโดยดูจากสิ่งอำนวยความสะดวก (ร้อยละ 4.53) ท่านตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมโดยดูจากราคาของโครงการนั้นๆ (ร้อยละ 4.45) และท่านตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมโดยดูจากภาพลักษณ์ของผู้พัฒนาโครงการนั้นๆ (ร้อยละ 4.22)

ส่วนที่ 4 ผลการทดสอบสมมติฐาน ผู้วิจัยขอเสนอผลการพิจารณาตามสถิติที่ใช้ในการทดสอบดังนี้

สถิติวิเคราะห์ค่าที (Independent Statistic) โดยทดสอบความแตกต่างระหว่างคะแนนเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่าง 2 กลุ่มที่เป็นอิสระกัน เพื่อใช้ทดสอบสมมติฐานข้อที่ 1 ด้านเพศ และด้านสถานภาพ พบว่ามีตัวแปรที่มีผลต่อการตัดสินใจลงทุนคอนโดมิเนียมแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญที่ระดับ 0.5 ได้แก่ ตัวแปรด้านสถานภาพ

สถิติวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว (One – Way analysis of Variance) โดยทดสอบความแตกต่างของคะแนนเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่างมากกว่า 2 กลุ่ม เพื่อใช้ทดสอบสมมติฐานข้อ 1 ด้านอายุ ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้ สมมติฐานข้อที่ 2 ประสิทธิภาพการลงทุน ระยะเวลาถือครองหลักทรัพย์ แหล่งข้อมูลในการตัดสินใจลงทุน และสมมติฐานข้อที่ 3 ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการลงทุน พบว่ามีตัวแปรที่มีผลต่อการตัดสินใจลงทุนคอนโดมิเนียมแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญที่ระดับ 0.1 และ 0.5 จำนวน 5 ตัวแปร ได้แก่ สมมติฐานข้อที่ 1 จำนวน 1 ตัวแปรได้แก่ ตัวแปรด้านอาชีพ สมมติฐานข้อที่ 2 จำนวน 3 ตัวแปรได้แก่ ตัวแปรด้านประสิทธิภาพการลงทุน ตัวแปรด้านระยะเวลาถือครองหลักทรัพย์ ตัวแปรด้านแหล่งข้อมูลในการตัดสินใจลงทุน และสมมติฐานข้อที่ 3 จำนวน 1 ตัวแปรได้แก่ ตัวแปรด้านระดับความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการลงทุน

การวิเคราะห์เชิงถดถอยแบบพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) เป็นการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระหรือตัวแปรต้นที่ทำหน้าที่พยากรณ์ตั้งแต่ 2 ตัวขึ้นไปกับตัวแปรตาม 1 ตัว เพื่อใช้ทดสอบสมมติฐานข้อที่ 5 ปัจจัยความสำเร็จ 10 ประการ ซึ่งปัจจัยความสำเร็จ 10 ประการมีตัวแปรทั้งหมด 10 ตัวที่จะใช้ในการวิเคราะห์ถดถอยเชิงพหุคูณแบบ Enter พร้อมทั้งตรวจสอบความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรต้น และสร้างสมการพยากรณ์ความแปรปรวนของค่าขนาดอธิธิพล ซึ่งพบว่ามีตัวแปรปัจจัยความสำเร็จ 10 ประการ 4 ตัวแปรได้แก่ ด้านทำเลที่ตั้ง (X_1) ด้านสภาพแวดล้อมโครงการ (X_5) ด้านคุณลักษณะของโครงการ (X_7) และด้านการสื่อสารการตลาดแบบบูรณาการ (X_9) ที่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 และ 0.05 ดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 1 แสดงผลการวิเคราะห์โมเดลปัจจัยความสำเร็จ 10 ประการ มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจลงทุนคอนโดมิเนียม ของนักลงทุนในเขตกรุงเทพมหานคร โดยใช้วิธีการวิเคราะห์ถดถอยเชิงพหุคูณ (Enter Multiple Regression Analysis)

ตัวแปร	B	SE	Beta	t	Sig.
ค่าคงที่ (Constant)	1.889	0.229		8.235**	0.000
ทำเลที่ตั้ง (X_1)	0.150	0.060	0.154	2.511*	0.012
สภาพแวดล้อมโครงการ (X_5)	0.119	0.038	0.164	3.139**	0.002
คุณลักษณะของโครงการ (X_7)	0.148	0.059	0.165	2.507*	0.013
การสื่อสารการตลาดแบบบูรณาการ (X_9)	-0.167	0.051	-0.174	-3.271**	0.001
$r = .570$				Adjust $R^2 = .308$	
$R^2 = .325$				SE = .44211	

* มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

** มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01

จากตาราง 1 ผลการวิเคราะห์ พบว่า ค่า Beta แสดงการตัดสินใจลงทุน (Y_1) มีความสัมพันธ์เชิงเส้นตรงเชิงบวก กับปัจจัยความสำเร็จ 10 ประการ ด้านทำเลที่ตั้ง (X_1) ด้านสภาพแวดล้อมโครงการ (X_5) ด้านคุณลักษณะของโครงการ (X_7) และมีความสัมพันธ์เชิงเส้นตรงเชิงลบ กับด้านการสื่อสารการตลาดแบบบูรณาการ (X_9)

เมื่อพิจารณาค่าสัมประสิทธิ์ความถดถอย (b) พบว่าปัจจัยความสำเร็จ 10 ประการ ด้านทำเลที่ตั้ง (X_1) มีค่าสัมประสิทธิ์ความถดถอย (b) เท่ากับ 0.150 ด้านสภาพแวดล้อมโครงการ (X_5) มีค่าสัมประสิทธิ์ความถดถอย (b) เท่ากับ 0.119 ด้านคุณลักษณะของโครงการ (X_7) มีค่าสัมประสิทธิ์ความถดถอย (b) เท่ากับ 0.148 และ ด้านการสื่อสารการตลาดแบบบูรณาการ (X_9) มีค่าสัมประสิทธิ์ความถดถอย (b) เท่ากับ -0.167

พบว่าตัวแปรเหล่านี้มีค่า Adjusted R Square (R^2) มีค่าเท่ากับ 0.308 หมายความว่า ตัวแปรอิสระในสมการนี้สามารถอธิบายแสดง การตัดสินใจลงทุนคอนโดมิเนียม ได้ร้อยละ 30.8 ผู้วิจัยจึงได้นำค่าสัมประสิทธิ์ของตัวพยากรณ์มาเขียนเป็นสมการพยากรณ์การตัดสินใจลงทุนคอนโดมิเนียม (Y_1) โดยเขียนสมการได้ดังนี้

$$Y_1 = 1.889 + 0.150(X_1) + 0.119(X_5) + 0.148(X_7) - 0.167(X_9)$$

สรุปและอภิปรายผลการวิจัย

จากผลการศึกษาการวิจัยเรื่อง ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจลงทุนคอนโดมิเนียม ของนักลงทุนในเขตกรุงเทพมหานคร มีประเด็นสำคัญสามารถนำมาอภิปรายผลได้ดังนี้

สมมติฐานที่ 1 นักลงทุนที่มีลักษณะประชากรศาสตร์ ประกอบด้วย เพศ อายุ สถานภาพ ระดับการศึกษา อาชีพ และระดับรายได้แตกต่างกัน มีการตัดสินใจลงทุนคอนโดมิเนียมของนักลงทุน ในเขตกรุงเทพมหานครแตกต่างกัน พบว่า

จากการพิจารณาลักษณะประชากรศาสตร์มีตัวแปรที่เป็นไปตามสมมติฐาน หรือตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติ 0.01 และ 0.05 และสอดคล้องกับงานวิจัยอื่น ดังนี้ ตัวแปรด้านสถานภาพ สอดคล้องกับการวิจัยของอริวัฒน์ โตสันติกุล (2556) ทำการศึกษาวิจัยเรื่อง “แนวโน้มและพฤติกรรมการลงทุนของนักลงทุนชาวไทยในเขตกรุงเทพมหานคร” ตัวแปรด้านอาชีพ สอดคล้องกับการวิจัยของกนกวลี สิริวัฒนชัย (2556) ศึกษาเรื่อง “การตัดสินใจลงทุนในหุ้นของคนรุ่นใหม่ที่มีอายุระหว่าง 18 - 48 ปี ในเขตกรุงเทพมหานคร”

สมมติฐานที่ 2 นักลงทุนที่มีประสบการณ์การลงทุน ประกอบด้วย ประสบการณ์การลงทุน ระยะเวลาการถือครองหลักทรัพย์ และแหล่งข้อมูลในการลงทุนแตกต่างกัน มีการตัดสินใจลงทุนคอนโดมิเนียมของนักลงทุน ในเขตกรุงเทพมหานครแตกต่างกัน พบว่า

จากการพิจารณาประสบการณ์การลงทุนมีตัวแปรที่เป็นไปตามสมมติฐาน หรือตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติ 0.01 และ 0.05 และสอดคล้องกับงานวิจัยอื่น ดังนี้ ตัวแปรด้านประสบการณ์การลงทุน สอดคล้องกับงานวิจัยของ ชูชีพ สีสันท (2553) ทำการวิจัยเรื่อง “ปัจจัยที่ส่งผลต่อแนวโน้มการตัดสินใจลงทุนในกองทุนรวมหุ้นระยะยาว ของลูกค้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมแห่งหนึ่งในเขตกรุงเทพมหานคร” ตัวแปรด้านระยะเวลาถือครองหลักทรัพย์ สอดคล้องกับแนวคิดของ นิเวศน์ เหมวชิรากร (2015) เรื่อง “สั้น VS ยาว” และตัวแปรด้านแหล่งข้อมูลในการตัดสินใจลงทุน สอดคล้องกับแนวคิด Kolb and Fry (1979) เรื่องทฤษฎีการเรียนรู้เชิงประสบการณ์

สมมติฐานที่ 3 โมเดลปัจจัยความสำเร็จ 10 ประการ ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง ผลิตภัณฑ์หรือโครงการ ภาพลักษณ์ของบริษัท การวิเคราะห์กลุ่มลูกค้า สภาพแวดล้อมโครงการ พันธมิตรทางธุรกิจ คุณลักษณะของโครงการ วิธีการดำเนินชีวิต การสื่อสารการตลาดแบบบูรณาการ และสิ่งอำนวยความสะดวก มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจลงทุนคอนโดมิเนียม ของนักลงทุนในเขตกรุงเทพมหานคร พบว่า

จากการพิจารณาปัจจัยความสำเร็จ 10 ประการ ตัวแปรที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจลงทุนคอนโดมิเนียม มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกัน และสอดคล้องกับงานวิจัยอื่น คือ ตัวแปรด้านทำเลที่ตั้ง ตัวแปรด้านสภาพแวดล้อมโครงการ ตัวแปรด้านคุณลักษณะของโครงการ สอดคล้องกับงานวิจัยของ **Chin Tung Leong (2002)** ได้ทำการศึกษาค้นคว้าเรื่อง “Valuation of Condominium in Penang, Malaysia : A Hedonic Price Approach” และ สอดคล้องกับงานวิจัยของ **Henry M.K. Mok (1995)** ได้ทำการศึกษาค้นคว้าเรื่อง “A Hedonic Price Model for Private Properties in Hong Kong”

ตัวแปรที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจลงทุนคอนโดมิเนียม มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้าม และสอดคล้องกับงานวิจัยอื่น คือ ตัวแปรด้านการสื่อสารการตลาดแบบบูรณาการ สอดคล้องกับงานวิจัยของ **หนึ่งฤทัย เนาว์คำ (2556)** ทำการศึกษาวิจัยเรื่อง “อิทธิพลของการสื่อสารการตลาดแบบบูรณาการและปัจจัยทางการตลาดต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียม ในเขตกรุงเทพมหานคร”

ข้อเสนอแนะ

กลุ่มตัวอย่างในเขตกรุงเทพมหานครให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้ง คุณลักษณะโครงการ สภาพแวดล้อมภายในโครงการ และการสื่อสารทางการตลาด ปัจจัยที่กล่าวมานี้มีผลต่อการตัดสินใจอย่างมาก เพราะปัจจัยเหล่านี้เป็นตัวกำหนดถึงมูลค่าการลงทุนและมูลค่าของผลตอบแทนที่จะได้รับหลังการลงทุน ว่าเป็นเช่นไร กล่าวคือ ด้านทำเลที่ตั้งถือเป็นปัจจัยหลักที่สำคัญที่สุดในการประกอบธุรกิจคอนโดมิเนียม ด้านคุณลักษณะของโครงการ ถือเป็นสิ่งที่ส่งผลต่อการประสบความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจคอนโดมิเนียมอย่างมาก เพราะมีความเกี่ยวข้องกับ การออกแบบห้อง วัสดุอุปกรณ์ในการก่อสร้าง คุณประโยชน์ด้านการใช้งาน เป็นสิ่งที่นักลงทุนให้ความสำคัญเพราะจะได้มีลักษณะของห้องตรงตามความต้องการลูกค้ามากที่สุด ด้านสภาพแวดล้อมโครงการ ควรคำนึงถึงปัจจัยทางด้านสภาพแวดล้อมทั้ง 2 ส่วน ซึ่งประกอบด้วย บรรยากาศสภาพแวดล้อมภายในโครงการ และ บรรยากาศสภาพแวดล้อมภายนอก สิ่งเหล่านี้ย่อมส่งผลทางบวกต่อคุณภาพชีวิตของลูกค้าผู้ที่อยู่อาศัย และด้านการสื่อสารการตลาดแบบบูรณาการ ถือเป็นสิ่งที่จำเป็นในการเผยแพร่ข้อมูลข่าวสารถึงนักลงทุนและลูกค้า กระบวนการพัฒนาแผนงานการสื่อสารการตลาดที่ต้องใช้การสื่อสารหลายรูปแบบกับกลุ่มลูกค้าอย่างต่อเนื่อง โดยรูปแบบ หรือเครื่องมือของการสื่อสารการตลาดต้องเลือกให้เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเพื่อที่จะเป็นการเข้าถึงกลุ่มลูกค้ามากที่สุด และปัจจัยกำหนดการลงทุนอีกอย่างหนึ่งที่หนีไม่พ้นคือ สภาพแวดล้อมทางธุรกิจ เป็นปัจจัยที่สำคัญมากที่ทำให้นักลงทุนหรือผู้ประกอบการเองทราบว่าช่วงนั้นควรจะลงทุนหรือไม่หรือถ้าลงทุนจะลงทุนในลักษณะไหน ดังนั้นด้วยเหตุนี้ผู้ประกอบการธุรกิจคอนโดมิเนียมควรที่จะให้ความสนใจกับปัจจัยเหล่านี้เพื่อที่จะดึงดูดการตัดสินใจลงทุนของนักลงทุนในเขตกรุงเทพมหานครได้เป็นจำนวนมาก

กิตติกรรมประกาศ

ปริญญานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยความรู้และความช่วยเหลืออย่างดียิ่งจากรองศาสตราจารย์ ดร. ณัฏฐ์ กุสิษฐ์ อาจารย์ที่ปรึกษาปริญญานิพนธ์ ที่ได้ให้คำปรึกษา ข้อเสนอแนะตลอดจนแก้ไขปรับปรุงข้อบกพร่องต่างๆ เพื่อให้ปริญญานิพนธ์ฉบับนี้มีความสมบูรณ์ ผู้วิจัยรู้สึกซาบซึ้งในความกรุณา จึงขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูงไว้ ณ โอกาสนี้

ขอขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์ สุพาดา สิริกุตตา และอาจารย์.ดร.วรินทร์า ศิริสุทธิกุล ที่กรุณาตรวจแบบสอบถาม และให้คำแนะนำถึงข้อเสนอแนะต่างๆ เพื่อใช้ในการปรับปรุงแก้ไขข้อบกพร่องอันเป็นประโยชน์อย่างยิ่งกับผู้วิจัย

เอกสารอ้างอิง

- กนกกล สิริวัฒนชัย. (2556). การตัดสินใจลงทุนในหุ้นของคนรุ่นใหม่ที่มีอายุระหว่าง 18 - 48 ปี ในเขตกรุงเทพมหานคร. ปทุมธานี : มหาวิทยาลัยรังสิต.
- กัลยา วานิชปัญษา. (2546). การใช้ SPSS for Windows ในการวิเคราะห์ข้อมูล. พิมพ์ครั้งที่ 6. กรุงเทพฯ : คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ก้องเกียรติ บุรณสร. (2553). ผลกระทบของสภาพแวดล้อมทางธุรกิจต่อความเป็นผู้ประกอบการขององค์กร : กรณีศึกษา สถานประกอบการอุตสาหกรรมการผลิตขนาดกลาง และขนาดใหญ่ในประเทศไทย. วารสารสุทธิปริทัศน์ 24 (73), พฤษภาคม - สิงหาคม 2553.
- จิรัตน์ สังข์แก้ว. (2545). การลงทุน. กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- โชติวุฒิ เหล่าไพโรจน์. (2555). ปัจจัยกำหนดราคาคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร. กรุงเทพฯ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- สุริพร สีสนิท. (2553). ปัจจัยที่ส่งผลต่อแนวโน้มการตัดสินใจลงทุนในกองทุนรวมหุ้นระยะยาว ของลูกค้าบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมแห่งหนึ่ง ในเขตกรุงเทพมหานคร. กรุงเทพฯ : มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ.
- บุริม โอทกานนท์. (2556). ตีแตก ธุรกิจคอนโดฯ. กรุงเทพฯ : สาขาการตลาด วิทยาลัยการจัดการ มหาวิทยาลัยมหิดล.
- ศิริวรรณ เสรีรัตน์. (2541). ทฤษฎีส่วนประสมทางการตลาด การบริหารการตลาดยุคใหม่. กรุงเทพฯ: พัฒนาการศึกษา.
- .(2541). กลยุทธ์การตลาดและการบริการการตลาด. กรุงเทพฯ: ไดมอนด์อินบิสซิเนส.
- เสรี วงษ์มณฑา. (2542) . การวิเคราะห์พฤติกรรมผู้บริโภค. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์ธีระฟิล์มและไซเท็กซ์.
- สุพร จรูญรังสี. (2546). ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ของนักลงทุนทั่วไปในประเทศ ในเขตกรุงเทพมหานคร. กรุงเทพฯ : มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ
- สมชาย ทรัพย์สินโอฬาร. (2552). การศึกษาความเป็นไปในโครงการลงทุนสร้างห้องชุดให้เช่าในเขตบางแค กรุงเทพมหานคร. เชียงใหม่ : มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
- หนึ่งฤทัย เนาว์คำ ธรรมะ. (2556).อิทธิพลของการสื่อสารการตลาดแบบบูรณาการและปัจจัยทางการตลาดต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียม ในเขตกรุงเทพมหานคร. กรุงเทพฯ : มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- อวิวัฒน์ โตสันติกุล. (2556). แนวโน้มและพฤติกรรมการลงทุนของนักลงทุนชาวไทยในเขตกรุงเทพมหานคร. กรุงเทพฯ : มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ.

- Antoncic, B., & Hisrich, R. D. (2000). Intrapreneurship modeling in transition economies: A comparison of Slovenia and the United States. *Journal of Developmental Entrepreneurship*, 5(1), 21.
- Bloom, Benjamins. (1976). Human Characteristics and School Learning. Mc Graw-Hill, NY.
- Chin Tung Leong. (2002). Valuation of Condominium in Penang, Malaysia : A Hedonic Price Approach. Retrieved June 12, 2015, From <https://www.bloomberg.com/research/stocks/people/person>.
- Fry, R., & Kolb, D. (1979). Experiential learning theory and learning experiences in liberal arts education. *New directions for experiential learning*, 6, 79.
- Hawkins, Best & Coney. (2001). Building Marketing Strategy. Mc Graw-Hill, NY.
- Kimble, Gregory A. (1961). Conditioning and learning. New York : Appleton-Century-Crofts.
- Kolter, Phillip. (2000). Marketing Management The Millennium Edition. New Jersey: Prentice Hall, Inc.